

TITRE III – ZONES AU

Article R 123-6 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la Commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'Urbanisme ».

LES ZONES A URBANISER SONT :

- **Zones AU** : elles couvrent divers secteurs, soit situés entre des secteurs bâtis, soit prolongeant ces derniers, et ont pour destination dominante, l'habitat,
- **Zone AUL** : elle couvre un secteur destiné principalement à l'accueil d'équipements de loisirs et de sports,
- **Zones AUZ** : elles couvrent des secteurs destinés à l'accueil d'activités économiques,
- **Zones 2 AU** : elles couvrent des secteurs dont l'urbanisation interviendra après évolution du PLU.

CHAPITRE 1 : ZONE AU

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DES ZONES AU

Les zones AU couvrent divers sites, soit s'inscrivant entre des secteurs bâtis, soit prolongeant ces derniers en leur conférant davantage d'épaisseur par rapport aux principaux axes urbains existants.

Le relief limite assez naturellement la majorité de ces sites potentiels d'extension.

La vocation de ces zones est l'habitat de manière quasi exclusive, notamment en raison de leur éloignement du centre du fait de la distance ou de la topographie.

Seuls quelques petits commerces, services, artisanats ou équipements publics de proximité pourront y être accueillis.

L'objectif demeure l'accueil de l'habitat dans des secteurs calmes et peu denses, dont les liaisons fonctionnelles avec le centre sont à faciliter.

L'habitat, en maison individuelle ou maison de ville, y sera de type aéré.

Ces zones comportent des secteurs AU-p, dans lesquels, pour faciliter une meilleure insertion paysagère, le caractère diffus sera plus marqué.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les occupations et utilisations du sol à vocation agricole,
- le camping-caravaning,
- les dépôts de vieux matériaux,
- les carrières,
- les occupations et utilisations du sol à vocation industrielle et artisanale,
- les entrepôts commerciaux,
- les occupations du sol à vocation de commerce, de service et d'artisanat, à l'exception de ceux admis sous condition à l'article 2.

ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- les commerces, services et activités artisanales, dans la limite de 150 m² de SHON par établissement,
- les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone,
- toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ci-dessus et celles visées aux deux tirets ci-dessus, sous condition de ne pas compromettre les principes de maillage des voies et réseaux prévus aux Orientations d'Aménagement pour chaque zone, de ne pas enclaver des parties de zone, de s'harmoniser au mieux avec toute opération d'aménagement d'ensemble qui pourrait être initiée sur tout ou partie de la zone à laquelle elles appartiennent, et d'être desservies par des équipements conçus au vu des besoins de l'ensemble de la zone.

Rappel : Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs à risque d'inondation proches du Doubs, comme les Pargots ou les Bassots, par exemple (secteurs repérés sur les extraits de l'atlas des zones submersibles et des secteurs à risques, joints au rapport de présentation).

SECTION II et III – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET POSSIBILITES MAXIMUM DE L'UTILISATION DU SOL

Il sera fait application des articles U 3 à U 14 du chapitre 2 du TITRE II du présent règlement, les règles propres au secteur Up s'appliquant aux secteurs AU-p.

Pour les zones AU, à l'exception des secteurs AU-p, il est cependant ajouté aux articles U 6, U10 et U 12 les exceptions suivantes :

- ◆ A l'article U 6 - « EXCEPTIONS », il est ajouté :

« c) Dans le cas d'une opération d'habitat destinant la moitié au moins des logements prévus à la location, sociale ou non, réalisée par un même opérateur, sur la totalité ou au moins un hectare d'une zone AU, il pourra être admis un recul différent du principe ci-dessus pour l'implantation des constructions par rapport aux voies internes à l'opération, aux fins de favoriser une meilleure adaptation à la topographie des lieux et une composition monumentale de l'ensemble. »

- ◆ A l'article U 10 – « EXCEPTIONS », il est ajouté :

« c) Dans le cas d'une opération d'habitat destinant la moitié au moins des logements prévus à la location, sociale ou non, réalisée par un même opérateur, sur la totalité ou au moins un hectare d'une zone AU, pour les seules constructions d'habitat collectif, les règles énoncées aux paragraphes « PRINCIPES a) et b) » seront écartées, ces constructions ne devant cependant pas excéder une hauteur maximale de R + 3, avec possibilité de deux niveaux supplémentaires sous combles. »

- ◆ A l'article U 12 – « EXCEPTIONS », il est ajouté :

« d) Dans le cas d'une opération d'habitat destinant la moitié au moins des logements prévus à la location, sociale ou non, réalisée par un même opérateur, sur la totalité ou au moins un hectare d'une zone AU, pour les seuls logements locatifs, les seuils minimaux exigés ci-dessus aux paragraphes « MODALITES – 1 et 2 » sont écartés, une seule place de stationnement par logement restant exigible ad minima, des places complémentaires étant cependant recommandées. »